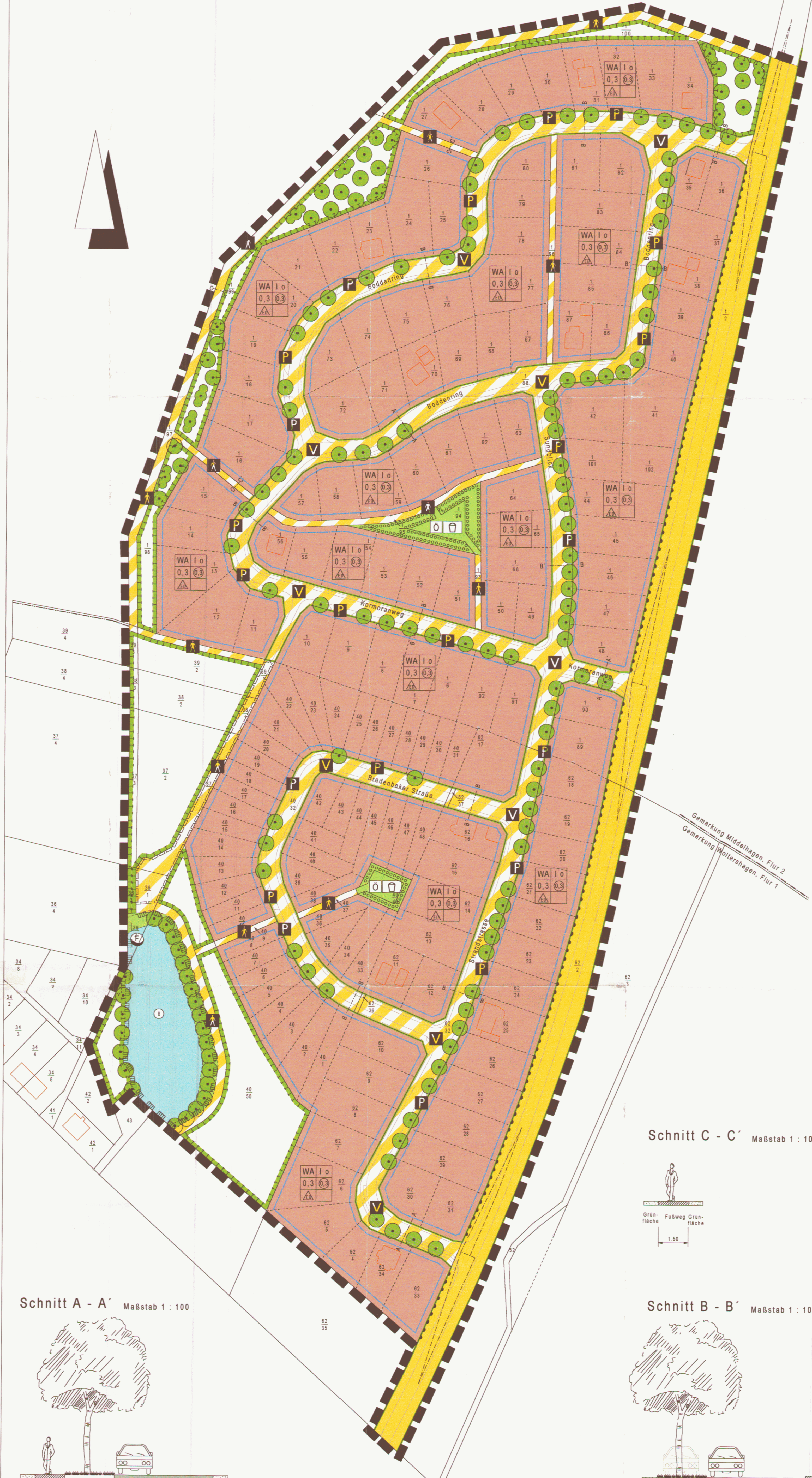


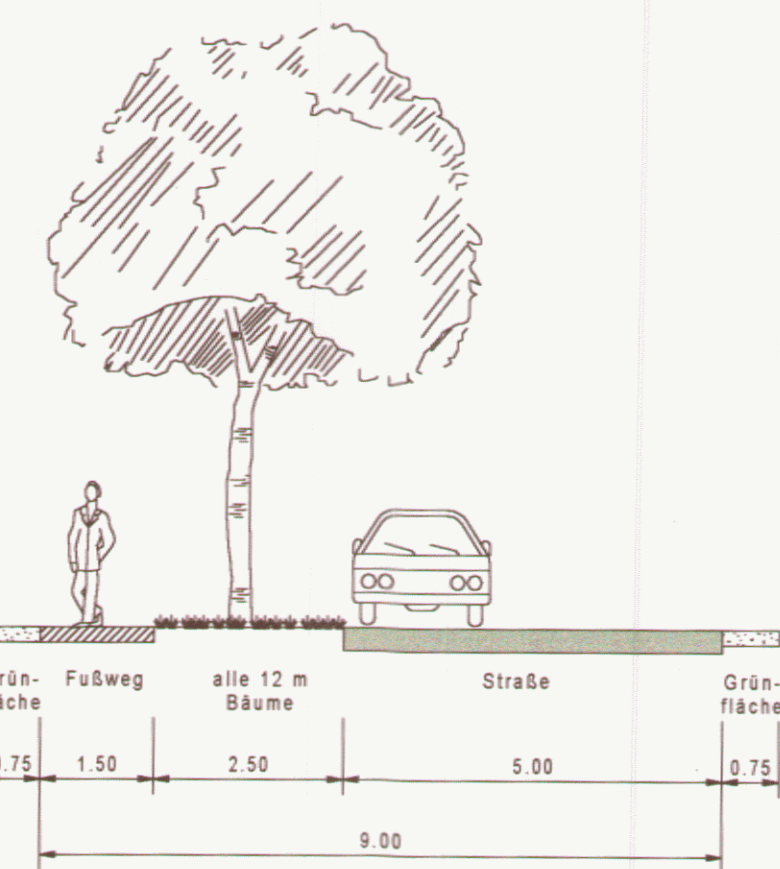
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen"

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Schnitt A - A' Maßstab 1 : 100

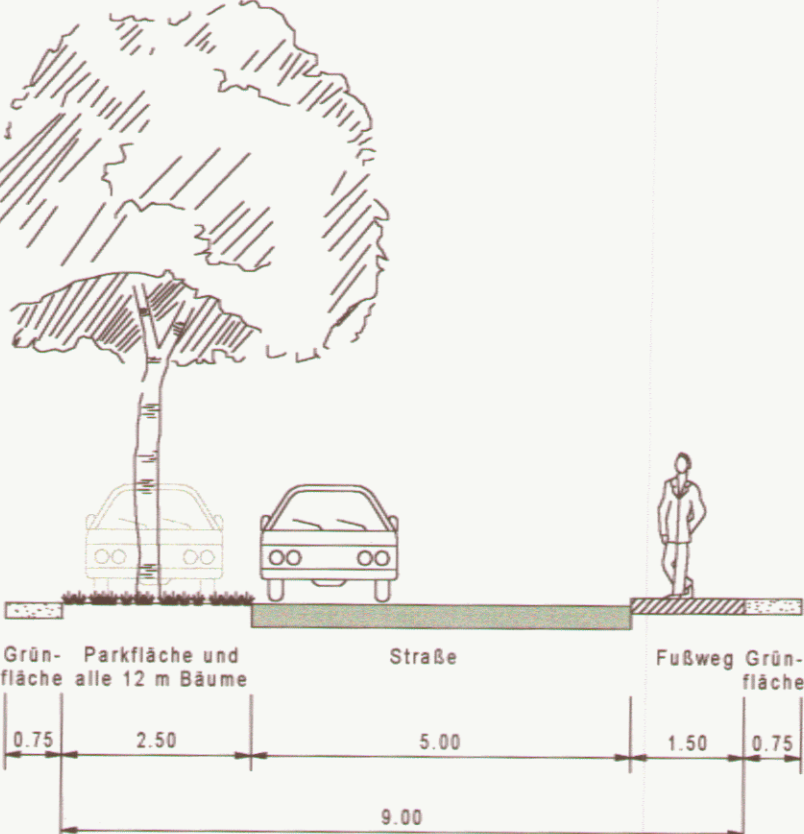


Kartengrundlage:
Digitale Katasterkarte des Katasteramtes des
Landkreises Nordvorpommern vom 06.07.2001
Gemeinde Brandshagen, Gemarkung Woltershagen
Flur 1, Gemarkung Middelshagen, Flur 2

Schnitt C - C' Maßstab 1 : 100



Schnitt B - B' Maßstab 1 : 100



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3** Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
P Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)
A Fußgängerbereich
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- O** Öffentliche Grünfläche
— Spielplatz
- Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserfläche
F Löschwasserentnahmestelle
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
— Erhaltung von Bäumen
— Erhaltung von Sträuchern
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
— Biotop, gesetzlich geschützt nach § 20 LNatG-MV
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Fahrrecht für die Feuerwehr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Brandshagen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter
- 62** Flurstücksnummer
--- Parzellengrenze
— Sichtdreieck (Anfahrtsichtweite)

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Denkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer (§ 11 DSchG M-V).

Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 des BauGB i. V. m. § 4 Bau NVO
- In den als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Bauflächen können ausnahmsweise folgende Anlagen zugelassen werden:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) BauNVO).
Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 Bau NVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
- Gewerbliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind so zu errichten und zu betreiben, dass in deren Einwirkungsbereich die zulässigen Lärm-Immissionswerte (gem. TA-Lärm vom 26.08.1998) nicht überschritten werden.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 des BauGB und § 16 und 20 BauNVO
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt (Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite zur Straßenoberkante) liegen. Bei ansteigendem Gelände ist die Höhenlage um das Maß der natürlichen Steigung zu vermindern und bei abfallendem Gelände zu vermindern (§ 9 (2) BauGB).
3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
- Abweichend von § 23 (5) BauNVO dürfen die Baugrenzen entlang der Straßen (Bredenbeker Straße, Strandstraße, Kormoranweg, Sundblick und Boddenring) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nicht überbaut werden. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.
4. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Im Bereich des Söils ist der niederstypische Baumbestand zu erhalten.
- Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist mit kleinkronigen Laubbäumen von mindestens 20 cm Stammumfang auszuführen.
- Öffentliche Grünflächen (Wohngebietspark und Kinderspielplatzbereich) sowie straßenunabhängige Fuß- und Radwege sind mit einheimischen, vorwiegend Laubgehölzen, zu bepflanzen.
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 50 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Pflanze je m² in einer Qualität von 2 x verpflanzt, 80-100 cm zu verwenden.
- Je 20 m² ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder ein Obstgehölz als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht bepflanzten Flächen sind als Wiesenflächen zu entwickeln.
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.